



Lausunto yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista 23.4.2021

Nuorisosasuntoliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle yhteishallintolain suuntaviivoista.

Nuorisosasuntoliitto ry eli NAL on vuonna 1971 perustettu nuorten asumisen edunvalvoja ja 24 paikallisen nuorisotasuntoyhdistyksen keskusliitto. Nuorisotasuntoja rakennuttava NAL Asunnot Oy ja asumisen sisältöpalveluja tuottava NAL Palvelut Oy ovat NAL:n tytäryhtiöitä.

Yleiset kommentit muistiosta

NAL pitää tärkeänä, että yhteishallintolain uudistuksessa tavoitteena on yhteisöllisyyden, turvallisuuden ja asumisviihtyvyyden vahvistaminen. NAL haluaa painottaa, että jatkossakin yhteishallintolain kautta nuorilla tulee olla hyvät edellytykset osallistua ja vaikuttaa omaan asumiseen liittyviin asioihin sekä tarjota mahdollisuuksia yhteiseen toimintaan ja yhdessä oloon omassa asuinympäristössä. NAL näkee, että lainsäädäntöön tulisi yhteishallinnon puitteet, jotka ovat tarpeeksi joustavat erilaisiin yhtiöihin ja asukasrakenteisiin nähden.

Nuorisotasuntotalojen asukkaille yhteishallintolain antamat keinot ovat lisänneet asukasyhteisön yhteisöllisyyden muodostumista. Asukastoiminnan kautta nuorilla on mahdollisuus tutustua talon muihin asukkaisiin ja toimia yhdessä.

NAL pitää tärkeänä yhteishallintotoiminnassa matalan kynnyksen osallistumistapojen vahvistamisen. Sähköisen osallistumisen ja kokouskäytäntöjen mahdollistaminen ja kehittäminen on olennainen osa yhteishallintolain uudistusta. On tärkeää, että myös yhteishallinnon muutosten selkeään tiedonvälitykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

NAL

Vaikka nykyisissä suurissa yhtiöissä päätökset tehdään yhtiökohtaisesti, on useissa asioissa annettava asukkaille talokohtaisesti mahdollisuus vaikuttaa päätökseen. Aina kun on mahdollista, on asukkaille annettava mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa omaan asumispiiriinsä. Yhteishallinnon rakenteiden tulisi olla niin joustavia, että ne palvelevat lain tarkoitusta myös pienissä asuntokohteissa.

NAL:n asukkaita kiinnostaa omaa asumista koskevat asiat, sillä asukkaat kokevat, että heidän ääntään kuullaan. Yhteishallinnolta odotetaan aitoa osallistumista ja vaikuttamista. Toiminnan tulisi olla asukaslähtöistä ja edistää asukkaiden asioita.

Asukastoimikunnan tehtävät tulee aina liittyä omaan asuntokohteeseen, ja NAL pitää tärkeänä, että asukastoimikunnan tehtäviin liitetään kaikki asumiskohteeseen liittyvät asiat. Näitä ovat niin pesutupa- ja saunatilojen vuokraamisen ajoista sekä muiden asukastilojen yhteistä käytöstä. Asukastoimikunta voi myös antaa päätöksellään asukastilojen yhteiskäyttöön korttelikohtaisesti. Tämä tulee yleistymään yhteisissä korttelihankkeissa, mutta myös pienissä kohteissa. Asukastoimikunta voi tarjota toiselle taloyhtiölle omia yhteistilojaan käyttöön. Asukastoimikunnan erilaiset linjaukset ja käytännöt eivät johda eriarvoisuuteen, vaan pikemminkin luovat asukasviihtyvyyttä. Myös digitaaliset järjestelmät mahdollistavat yksikkökohtaiset asetukset.

NAL kannattaa, että asukastoimikunnan tehtäväkenttä tulee koostua yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyvistä asioista.

Yhteishallinnon rakenteet

NAL näkee tärkeänä, että nykyiset toimivat yhteishallinnon rakenteet voidaan säilyttää. Lain tulisikin olla joustava, jotta kussakin yhteisössä voidaan ottaa huomioon omat erityispiirteet, ja yhteishallinto olisi toimivaa.

Yhteistyöelin

NAL tervehti ilolla, että yhteistyöelintä ei säädetä pakolliseksi, vaan se voitaisiin perustaa yhtiön tarpeen mukaan. Yhteistyötoiminnassa voisi

NAL

olla mukana myös omistajat. Yhteistyöelinten jäsenmäärässä omistajien edustus ei kuitenkaan tulisi olla määräävä.

Yhteistyö tulisi olla mahdollista usean omistajan yhteistyöelimestä sekä myös yhden omistajan usean kiinteistön toimivassa yhteistyöelimestä, jossa aktiiviset asukasyhteyshenkilöt toimivat yhdessä. Usean omistajan toiminnassa omistajien edustajien lisäksi mukana on kaikkien mukana olevien kiinteistöiden asukkaiden edustus. Yhden omistajan usean kiinteistön yhteistyöelin tulisi voida myös perustaa. Tämä tulisi kysymykseen kiinteistössä, jossa asukastoiminta on vähäistä. NAL näkee, että kokoamalla usemman kiinteistön asukkaita keskustelemaan voidaan kannustaa vaikuttamaan omaan asukaspiiriinsä. Tällaisessa laajennetussa asukastoimikunnassa omistajan osallistumisella ei olisi tarvetta.

Yhteistyöelimestä käsiteltäisiin asukkaita koskevia asioita, jolloin sen rooli olisi myös neuvoa-antava ja siten yhtiö saisi arvokasta tietoa ja tuntumaa asukkaiden mielipiteistä. Yhteistyöelimestä päätettäviä asioita voivat olla saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista. Järjestyssääntöjen ja yhteisten autopaikkojen päätös kuuluu kuitenkin aina vuokratyöyhtiölle.

Huoltosopimuksen sisällöstä ja vastuunjaosta tulisi tiedottaa aina uusille asukkaille.

Asukastoimikunnan tehtävät

NAL kannattaa asukastoimikunnan tehtävien uudelleenmäärittelyä. Tehtävien uudelleenmäärittely tulee selkeyttämään asukastoiminnan tehtäväkuvaa.

NAL:n nuorisoasuntojen asukkaita kiinnostaa vuokranmääritys ja mahdollisten korotusten perusteet sekä tulevat korjaukset. NAL:n toiminnassa huoltosopimuksen sisällöstä ja vastuunjaosta kerrotaan aina uusille asukkaille. Kertomalla helpotetaan tulevien ongelmatilanteiden sujuvuutta.

NAL

NAL näkee, että kaikki kiinteistöön liittyvät asiat kuuluvat asukastoimikunnan tehtäviin. Tähän kuuluu myös asukastilojen, pesu- ja saunavuorojen periaatteiden tekeminen. Asukkaita on aina kuultava yhteisten tilojen varausperiaatteista ja käyttöajoista päätettäessä. Asukkaat kuitenkin tietävät parhaiten vallitsevan tilanteen. Asukastoimikuntaa on myös kuultava, jos asukkailta on tullut pyyntö aikojen muuttamisesta. Digitaaliset varausjärjestelmät helpottavat talokohtaisten aikojen määrittelyssä.

Nuoret asukkaat ovat kiinnostuneita myös talon viihtyvyydestä ja siihen liittyvistä hankinnoista, kuten asukastilojen sisustuksesta ja grillipaikasta. Asukastoimikunnan aktiivisuutta ja osallistavuutta voidaan vahvistaa kiinnittämällä huomiota muun muassa viihtyvyyteen liittyviin asioihin.

Sähköisten toimintatapojen edistäminen

NAL on tyytyväinen, että muistiossa esitetään sähköisten toimintatapojen sisällyttämisestä yhteistoimintalakiin. Sähköisten toimintatapojen avulla voidaan vahvistaa asukasdemokratian toteutumista sekä lisätä ja monipuolistaa viestintää. NAL näkee, että asuntokohteissa asukasviestintä tulee onnistua myös etäyhteyksin. Asumista helpottava teknologia antaa tähän jo hyvät mahdollisuudet. Järjestelmien kautta varattavat sauna ja pyykkivuorot sekä asukastilojen varauksen tekeminen tuo helppoutta asukkaiden asumiseen sekä luo viihtyvyyttä, varmuutta ja turvallisuutta. Myös etäyhteyden kautta osallistuminen asukaskokouksiin tulisi olemaan mahdollista. Etäosallistumisella ei kuitenkaan voida korvata perinteisen fyysisen asukaskokouksen järjestämistä, vaan kyseessä on osallistumuoto, jonka avulla voidaan osallistua halutessaan kokoukseen tavallisen kokousosallistumisen lisäksi.

Sähköisiä toimintatapoja tulisi soveltaa myös muihin vaikuttamistapoihin kuin asukaskokoukseen. Nuoret asukkaat voivat pitää asukaskokouksen kautta vaikuttamista byrokraattisena ja vieraana. Nuoret muuttavat usein eikä sitoutuminen asukastoimintaan ole välttämättä houkuttelevaa. Sähköiset välineet mahdollistavat vuorovaikutuksellisen asukkaiden näkemysten keräämisen päätöksenteon tueksi matalalla kynnyksellä ja näin asukasdemokratia voisi toteutua kattavammin.

NAL

**Nuorisosuntoliitto ry
Malminkaari 9, 00700 Helsinki
www.nal.fi**

**(09) 7745 366
info@nal.fi**

NAL

Asumiseen liittyvät palvelut

NAL kannattaa tuomaan yhä enemmän palveluita asukkaiden käytettäväksi. Asukkailta saadussa palautteessa yhteiskäyttötavaroissa nähdään ainakin taloudellisia ja ekologisia etuja – ne helpottavat arkea ja säästävät asunnon tilaa. NAL kannustaa asukaskokouksia tekemään ehdotuksia yhteiskäyttötavaroista ja asumiseen liittyvistä palveluista. Asukkaiden osallistaminen palveluiden suunnitteluun ja toteutukseen tukee sitä, että palvelut vastaavat asukkaiden tarpeisiin ja ovat asukkaiden edun mukaisia. Päätökset palveluista tekee omistaja, mutta asukkaiden on oltava mukana prosessissa.

Asumiseen liittyvien palveluiden kattaminen myös omakustannevuokralla on huomioitava yhteishallintolaisissa, vaikka ARA-kantaa koskevat lait ja asetuksen asettavat rajoitteita, mitä palveluita omakustannevuokraan voi sisällyttää.

NAL haluaa painottaa, että asumisen liittyvien palveluiden suunnittelu ja käyttö tulisi ottaa huomioon jo asuntokohteen suunnitteluvaiheessa. Suunnitteluvaiheessa tulisi kuulla aina myös loppukäyttäjiä eli tulevia asukkaita. NAL:n toiminnassa tulevien nuorisoasuntokohteiden suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana mukana toimii NAL-asukasraati. Asukasraati on ryhmä nuorisoasuntojen asukkaita, jonka on mukana kehittämässä nuorisoasumista ja ottaa kantaa sitä koskeviin asioihin. Raati on tiiviisti mukana uusien nuorille suunnattujen asuntojen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä kehittämässä palveluita ja sisältöjä asukkaille.

Asukasedustajien valinta hallitukseen

NAL pitää tärkeänä asukasedemokratian kannalta, että asukaskokoukset voivat ehdottaa omat ehdokkaansa hallitusjäseneksi. Jokaisella talolla tulee jatkossakin olla tasavertainen mahdollisuus nimetä ehdokas. Tällä varmistetaan järjestelmän selkeys. On kuitenkin kannatettavaa, että lakia muutetaan niin, että asukasedokkaat voidaan nimetä edustuksellisessa järjestelmässä, jossa asukasedustajat nimettäisiin.

NAL

NAL on hyväksynyt rakennuttajayhtiölleen NAL Asunnot Oy toimintaperiaatteen asukasedustajavalinnasta. Periaatteen mukaan jokaisen talon asukaskokouksella on oikeus nimetä ehdokkaansa NAL Asuntojen hallituksen asukasedustajaksi. Asukaskokousten jälkeen talojen asukastoimikuntien edustajat kokoontuvat yhteiseen tapaamiseen. Alkuvuodesta järjestettävässä tapahtumassa tehdään ehdotus asukasedustajista kuluvan vuoden NAL Asuntojen hallitukseen. Jotta järjestelmä olisi mahdollisimman edustava maantieteellisesti, tehtävän ehdotuksen kaksi asukasedustajapaikkaa jaetaan niin, että toinen paikka täytetään pääkaupunkiseudun (Helsinki, Espoo ja Vantaa) ehdokkaalla ja toinen kehäalueen ehdokkaalla. Ehdotettavat asukasedustajat valitaan aina kulloinkin ehdolla olevien ko. alueiden ehdokkaiden joukosta. Heidän tulee olla talokohtaisten asukaskokouksien ehdottamia NAL Asuntojen asukkaita. Valintakokous on avoin kaikille NAL Asuntojen asukkaille. Lausuntooikeutta kokouksessa käyttävät asukastoimikuntien puheenjohtajat tai nimetyt edustajat. Kullakin osallistujalla on vain yksi ääni käytettävänä. NAL hallitus on sitoutunut käyttämään kokouksen tekemää ehdotelmaa pohjana asukasedustajan nimeämiseen. Käytännössä NAL Asuntojen yhtiökokous valitsee asukasedustajat tehdyn ehdotuksen mukaisesti NAL Asuntojen hallitukseen. Järjestelmä mahdollistaa aidon asukasdemokratian toteutumisen. NAL pitää edelleen asukasedustajien aitoa valintaa tärkeänä.

NAL ei näe ongelmia, että asukasedustaja toimii edelleen asukastoimikunnan tai yhteistyöelimen puheenjohtajana. NAL pitää erittäin tärkeänä, että asukkaan hallitusjäsenyyden ehtona on asuminen yhtiön asunnossa. Hallitusjäsenyys jatkuu kuitenkin koko hallituskauden seuraavaan yhtiökokoukseen asti.

Muut huomiot

NAL pitää hyvänä, että lakiesityksen perusteluissa kiinnitetään huomiota koulutukseen, viestintään sekä hyvän yhteishallinnon ja vuokralaisdemokratian periaatteisiin. Eri luottamustehtäviin tulee aina antaa perehdytys ja hallitusten jäsenten tulee tiedostaa tehtävänsä ja vastuunsa sekä heidän tulee varata riittävästi aikaa luottamustehtävänsä

NAL

hoitamiseen. Kokouskäytänteitä tulee myös selkeyttää ja osallistumismahdollisuuksia tulee lisätä hyödyntämällä sähköisiä kanavia. Asukkailla tulee olla mahdollisuus tutustua kokousasiakirjoihin ennakkoon ja antaa mahdollisuus kysymyksille ja perusteluiden kuulemiselle niin vuokrankorotuksista kuin tulevista remonteista. Asukkailla tulee olla nimetty yhteyshenkilö, johon he voisivat olla yhteydessä yhteishallintoasioissa.

NAL kannattaa yhtiötason valvojan aseman selkeyttämistä. Yhtiötason valvoja on perusteltua useampien valvojien sijaan. Valvojaa ei tulisi määrätä pakolliseksi. Valvojan tarpeellisuudesta yleisesti tulee tarkkaan harkita.